

Ortsgemeinde Ettringen

Vorlage Nr. 025/310/2019

Beschlussvorlage

TOP	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB; "In der Trift" und "Unten auf Breitenholz"
------------	--

Verfasser: Bearbeiter: Alexandra Lazer Fachbereich: Fachbereich 2	
Datum: 18.11.2019	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-49	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	04.12.2019	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag: „In der Trift“

Die Ortsgemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „In der Trift“ gemäß § 2 (1) BauGB. Es wird hierzu der zuvor im Sachvortrag aufgezeigte Geltungsbereich beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die Verwaltung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 bekannt zu machen. Die planerische Ausgestaltung des Bebauungsplans soll so erfolgen, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB im Weiteren erfüllt sind (insbesondere GRZ, zulässige Grundfläche, Gebietsnutzung).

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvor- schlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

Beschlussvorschlag: „Unten auf Breitenholz“

Die Ortsgemeinde beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Unten auf Breitenholz“ gemäß § 2 (1) BauGB. Es wird hierzu der zuvor im Sachvortrag aufgezeigte Geltungsbereich beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Die Verwaltung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 bekannt zu machen. Die planerische Ausgestaltung des Bebauungsplans soll so erfolgen, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB im Weiteren erfüllt sind (insbesondere GRZ, zulässige Grundfläche, Gebietsnutzung).

Etwaige Anträge:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

In der Ortsgemeinde Ettringen besteht ein hoher Bedarf nach zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. So liegen derzeit in der Gemeinde nur noch sehr wenige gemeindeeigene freie Baugrundstücke vor und es bestehen derzeit bereits mehr als 40 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken.

Es sollen daher zwei Bebauungspläne aufgestellt werden, die als WA-Gebiete im Sinne des § 4 BauNVO entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines fachlichen Vorgesprächs vom 12.11.2019 (Herr Ortsbürgermeister Spitzley, Frau Lazer, Herr Steffens und Herr Atzor (alle VGV) sowie Frau Busch und Herr Heuser (Karst Ingenieure GmbH) sollen für ein Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB zwei Plangebiete beschlossen werden:

Bebauungsplangebiet

A) „In der Trift“ und

B) „Unten auf Breitenholz.“

Das Plangebiet „In der Trift“ betrifft dabei eine größere zusammenhängende Fläche am westlichen Siedlungsrand. Das Plangebiet berücksichtigt dabei im Wesentlichen die Planbereiche der ursprünglich beabsichtigten Bebauungsplanbereiche Erweiterung „Ober dem Dorf“ und „Unten in der Trift“. Zur Sicherstellung der Planaufstellungsmöglichkeit im Verfahren nach § 13b BauGB ist es erforderlich, die ursprünglich gedachten Plangebietsbereiche zusammenzufassen.

Erläuterungen zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB:

Der § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches seit 13. Mai 2017 vorerst bis zum 19. Dezember 2019 für die Anwendbarkeit zeitlich beschränkt ist, beinhaltet folgende Anwendungsvoraussetzungen:

Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des §13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m²

Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung

Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an

Die Bestimmungen und somit Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB gelten zudem entsprechend.

Im Rahmen des § 13 b ist daher die Kumulationsregelung des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu beachten, wonach *„...die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“* Somit sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzurechnen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist zudem ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach „Anlage 1“ oder Landesrecht unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Weiter unten wird die potentielle Anwendbarkeit des Verfahrens nach §13b BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung für Außenbereichsflächen“) für die beiden Plangebiete jeweils untersucht und bewertet.

Bei der Bewertung werden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB berücksichtigt und auch den Beschluss des VGH München (15 NE 18.382) vom 04.05.2018. Danach gilt der Leitsatz:

"Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht."

A) Zum Bebauungsplan „In der Trift“:

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Ettringen am westlichen Siedlungsrand kann ein Wohnbaugebiet mit ca. 52 Baugrundstücken geschaffen werden. Gemäß der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption entstehen Grundstücksgrößen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 633 m².

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die „Beller Straße“, den „Bauers Weg“ aus südlicher Richtung und der „Hochsimmer Straße“ im mittleren Bereich. Das Plangebiet wird somit durch drei Zufahrten erschlossen. Über diese Straßen besteht die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Die drei Gebietserschließungstrassen werden durch die neue Gemeindestraße miteinander verbunden. Hierdurch kann sich zu erwartender Ziel- und Quellverkehr auf alle drei Anbindungen verteilen. Insbesondere auch der erhöhte Ziel- und Quellverkehr des bestehenden Kindergartens in der Hochsimmer Straße kann dadurch zukünftig auch nach Norden abgeleitet werden. Die Verkehre können besser verteilt werden.

Es bestehen im Norden und mittleren Bereich räumliche Öffnungen, um langfristige weitere Erschließungsmöglichkeiten nach Norden und Westen zu ermöglichen. Im Süden könnte auch die Gemeindestraße „Bauersweg“ langfristig noch gerade aus weitergeführt werden, um weitere Flächen zu erschließen. Die Plankonzeption verhindert entsprechend keine derartigen weiteren Siedlungserweiterungsmöglichkeiten. Die Dimensionierung des Straßenquerschnitts wird mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 6,5 m aufgrund der Gebietsgröße vorgesehen (Regelfall).

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Sicherung von Flächen für die Außenbereichsentwässerung werden am Plangebietsrand Grünflächen eingeplant.

In Plangebietsmitte wird eine größere öffentliche Grünfläche eingeplant, die im Bereich des niedrigsten Plangebietsbereichs vorgesehen ist, zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet. Einzelheiten sind im Rahmen einer fachtechnischen Erschließungsplanung festzulegen.

Weitergehende Einzelheiten sind dem nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Gestaltungsentwurf zu entnehmen und werden ergänzend in der Sitzung des Gemeinderates am 04.12.2019 vorgestellt.

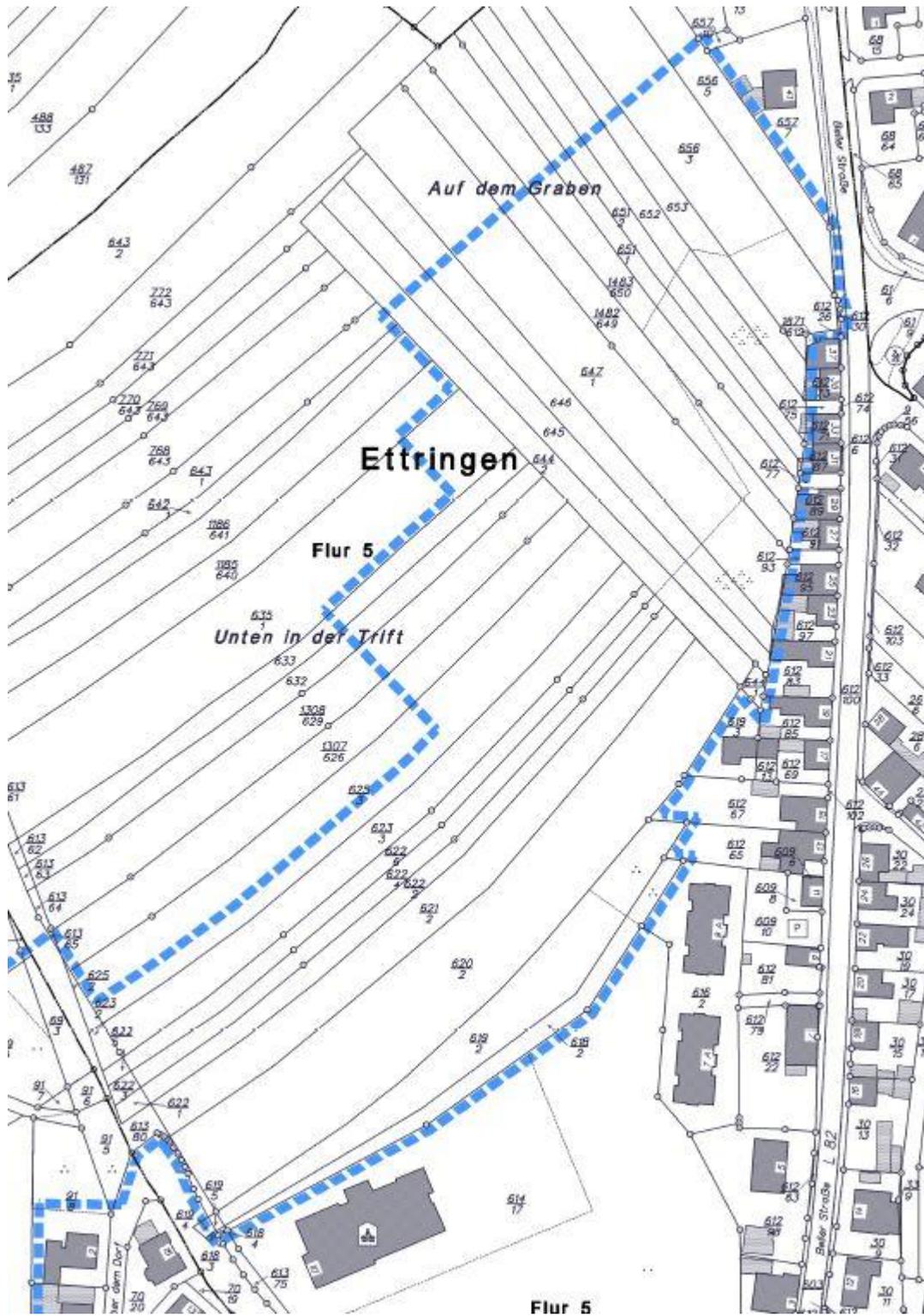
Der erarbeitete städtebauliche Gestaltungsentwurf ist Grundlage für den zu beschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB).

Prüfschema für Anwendbarkeit eines Verfahrens nach § 13b BauGB:

Dient der Wohnnutzung	Festsetzung als WA-Gebiet und Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplan möglich. -> erfüllt
Anschluss an "im Zusammenhang bebauten Ortsteil"	Das Gebiet grenzt direkt mit der längsten Seite des Plangebietes an die bestehende Siedlungsbebauung an, die zudem weit überwiegend durch bauliche Anlagen (Gebäude) bebaut ist. Es entsteht kein abgesetzter eigenständig wirkender Siedlungsteil. -> erfüllt

<p>Die zulässige Grundfläche darf maximal 10.000 m² betragen (=Nettobauland x GRZ)</p>	<p>Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs kann nachgewiesen werden, dass im aufzustellenden Bebauungsplan eine funktionsfähige städtebauliche Lösung möglich ist, die eine max. zulässige Grundfläche ergibt, die geringer als 10.000 m² ist. Vorliegend ergibt sich zum städtebaulichen Entwurf folgende Berechnung: 32.930 m² Nettobauland x GRZ 0,3 = 9.879 m² zulässige Grundfläche Im aufzustellenden Bebauungsplan wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. -> erfüllt</p>
<p>Kumulative Wirkung darf nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen vorliegen.</p>	<p>Prüfung in Zusammenhang mit dem zeitlich parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“ Zu a) Enger sachlicher Zusammenhang ist gegeben. Zu b) Enger zeitlicher Zusammenhang ist gegeben. Zu a) Enger räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben. Im vorliegenden Fall liegen die beiden vorgesehenen Plangebiete in einiger räumlicher Entfernung und östlich bzw. westlich der bestehenden Siedlungsbebauung, sodass dieser Tatbestand des engen, räumlichen Zusammenhangs nicht erfüllt ist. Es treffen nicht alle drei Voraussetzungen gleichzeitig zu. -> erfüllt</p>
<p>Keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gegeben bzw. zu erwarten.</p>	<p>Ist nach fachlicher Einschätzung nicht gegeben. Siehe auch Ergebnis der UVP-Vorprüfung für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße</p>
<p>Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht</p>	<p>Ist vorliegend nicht gegeben. Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet. Für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangebietes wurde aus Gründen der Planungsrechtsicherheit eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße,</p>

	<p>prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG).</p> <p>Aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung ist die Anforderung erfüllt. („Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit nicht der UVP-Pflicht.“)</p> <p>-> erfüllt</p>
Keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.	<p>Es bestehen keine entsprechenden Anhaltspunkte.</p> <p>-> erfüllt</p>
Verfahrenseinleitung vor dem 31.12.2019	<p>Erfolgt mittels Beschlussfassung im Dezember 2019 zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt bis zum 31.12.2019.</p> <p>-> kann erfüllt werden</p>
Verfahrensabschluss bis spätestens zum 31.12.2021	<p>-> Kann voraussichtlich erfüllt werden.</p>
Zusammenfassung:	<p>Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB kann als gegeben angesehen werden.</p>



Flur 5

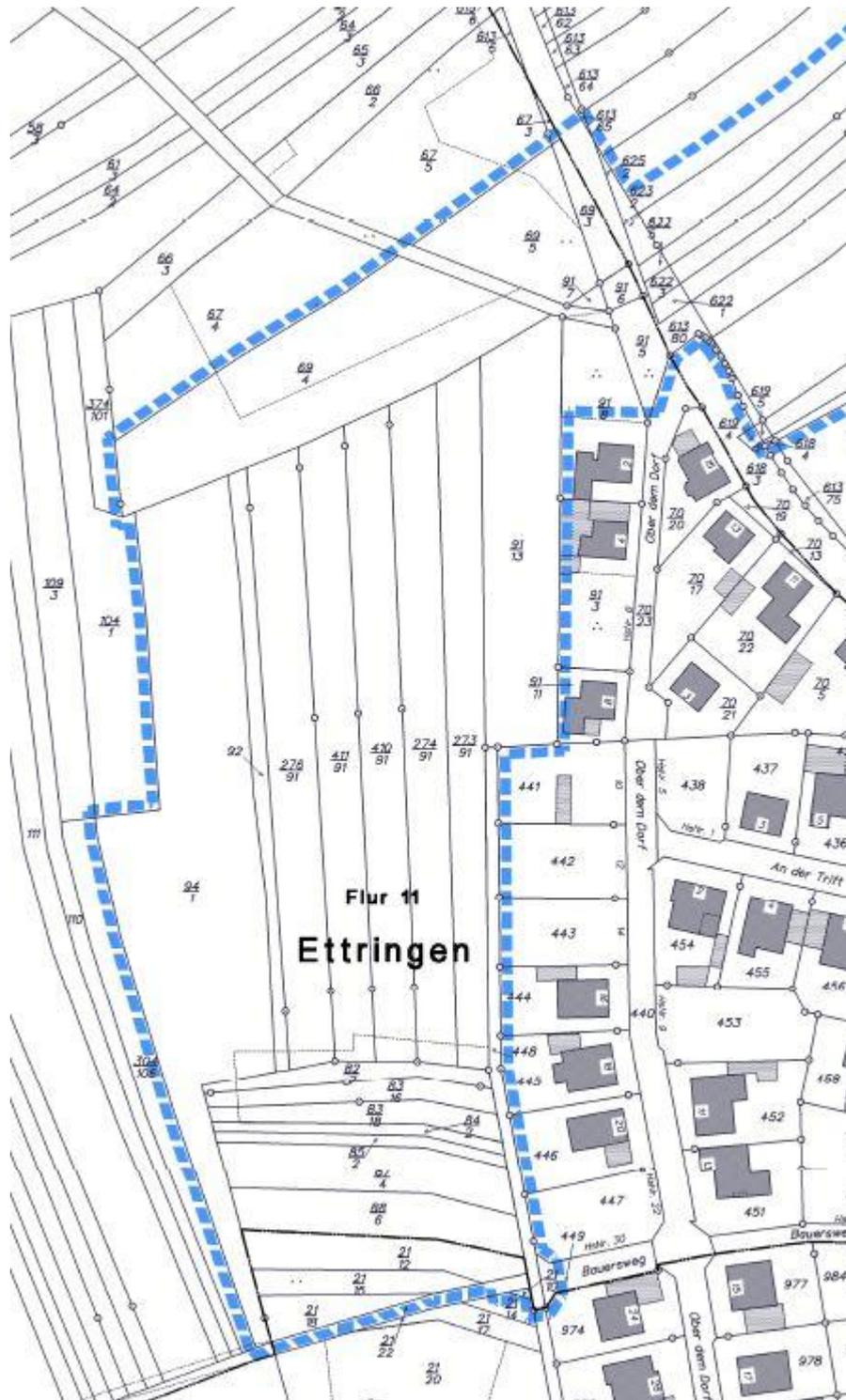


Abb.: Geltungsbereich Plangebiet „In der Trift“ für den der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst wird (bildhafte Darstellung aufgeteilt in nördlichen und südlichen Bereich)

B) Zum Bebauungsplan „Unten auf Breitenholz“:

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Ettringen am nördlichen Siedlungsrand kann ein Wohnbaugebiet mit ca. 22 Baugrundstücken geschaffen werden. Gemäß der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption entstehen Grundstücksgrößen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 621 m².

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Breitenholz“ aus südlicher Richtung. Es sind zwei erschließende Zufahrten abgehend von dieser Straße in das Plangebiet vorgesehen. Über die Straße „Breitenholz“ besteht die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Die vorgesehene Erschließung im Plangebiet erfolgt im Osten über die Trasse einer vorhandenen asphaltierten Straße und im weiteren Verlauf über eine bestehenden tlw. geschotterten Wirtschaftsweg. Im Nordwesten ist ebenfalls eine Zufahrtsstraße ausgehend von der Straße „Breitenholz“ geplant.

Beide Gebietserschließungstrassen werden durch eine Parallele zur Straße „Unterer Berg“ miteinander verbunden. Hierdurch kann sich zu erwartender Ziel- und Quellverkehr auf beide Anbindungen verteilen. Im nordwestlichen Teilbereich wird eine Öffnung eingeplant, um eine langfristige weitere Erschließungsmöglichkeiten nach Norden/Nordosten zu ermöglichen.

Die Dimensionierung des Straßenquerschnitts wird mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 6,0 m vorgesehen (Regelfall).

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Abschirmung gegenüber dem nördlich des Gebietes befindlichen Vogelschutzgebiet wird eine öffentliche Grünfläche eingeplant, die mit Sträuchern zu bepflanzen ist. Hierüber werden auch artenschutzrechtliche Anforderungen erfüllt.

Einzelheiten sind dem nachfolgend abgebildeten städtebaulichen Gestaltungsentwurf zu entnehmen und werden ergänzend in der Sitzung des Gemeinderates am 04.12.2019 vorgestellt.

Der erarbeitete städtebauliche Gestaltungsentwurf ist Grundlage für den zu beschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB).

Prüfschema für Anwendbarkeit eines Verfahrens nach § 13b BauGB:

Dient der Wohnnutzung	Festsetzung als WA-Gebiet und Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplan möglich. -> erfüllt
Anschluss an "im Zusammenhang bebauten Ortsteil"	Das Gebiet grenzt direkt mit der längsten Seite des Plangebietes an die bestehende Siedlungsbebauung an, die zudem überwiegend durch bauliche Anlagen (Gebäude) bebaut ist. Es liegen unmittelbar mittlerweile 4 bebaute Grundstücke in der Bauzeile nördlich „Breitenholz“ vor und zudem die Bestandsbebauung südlich „Breitenholz“ im Bereich der Gebietszufahrt. Weitere Bebauungen entstehen zeitnah. Es entsteht kein abgesetzter ei-

	genständig wirkender Siedlungsteil. -> erfüllt
Die zulässige Grundfläche darf maximal 10.000 m ² betragen (=Nettobauland x GRZ)	Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs kann nachgewiesen werden, dass im aufzustellenden Bebauungsplan eine funktionsfähige städtebauliche Lösung möglich ist, die eine max. zulässige Grundfläche ergibt, die geringer als 10.000 m ² ist. Vorliegend ergibt sich zum städtebaulichen Entwurf folgende Berechnung: Ca. 13.660 m ² Nettobauland x GRZ 0,3 = 4.098 m ² zulässige Grundfläche Ca. 13.660 m ² Nettobauland x GRZ 0,4 = 5.464 m ² zulässige Grundfläche Im aufzustellenden Bebauungsplan kann die GRZ mit 0,3, 0,4 oder einem Zwischenwert festgesetzt werden, um unter 10.000 m ² zulässiger Grundfläche zu liegen. Die Festsetzung einer GRZ 0,3 wird empfohlen. -> erfüllt
Kumulative Wirkung darf nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen vorliegen.	Prüfung in Zusammenhang mit dem zeitlich parallel aufzustellenden Bebauungsplan „In der Trift“: Zu a) Enger sachlicher Zusammenhang ist gegeben. Zu b) Enger zeitlicher Zusammenhang ist gegeben. Zu a) Enger räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben. Im vorliegenden Fall liegen die beiden vorgesehenen Plangebiete in einiger räumlicher Entfernung und östlich bzw. westlich der bestehenden Siedlungsbebauung, sodass dieser Tatbestand des engen, räumlichen Zusammenhangs nicht erfüllt ist. Es treffen nicht alle drei Voraussetzungen gleichzeitig zu. -> erfüllt
Keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gegeben bzw. zu erwarten.	Ist nach fachlicher Einschätzung nicht gegeben. Siehe auch Ergebnis der UVP-Vorprüfung für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße
Keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.	Es bestehen keine entsprechenden Anhaltspunkte. -> erfüllt
Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht	Ist vorliegend nicht gegeben. Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung.

	<p>UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet.</p> <p>Für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße innerhalb des Plangebietes wurde aus Gründen der Planungsrechtssicherheit eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Berücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG).</p> <p>Aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung ist die Anforderung erfüllt. („Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit <u>nicht</u> der UVP-Pflicht.“)</p> <p>-> erfüllt</p>
Verfahrenseinleitung vor dem 31.12.2019	<p>Erfolgt mittels Beschlussfassung im Dezember 2019 zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt bis zum 31.12.2019.</p> <p>-> kann erfüllt werden</p>
Verfahrensabschluss bis spätestens zum 31.12.2021	<p>-> Kann voraussichtlich erfüllt werden.</p>
Zusammenfassung:	<p>Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB kann als gegeben angesehen werden.</p>

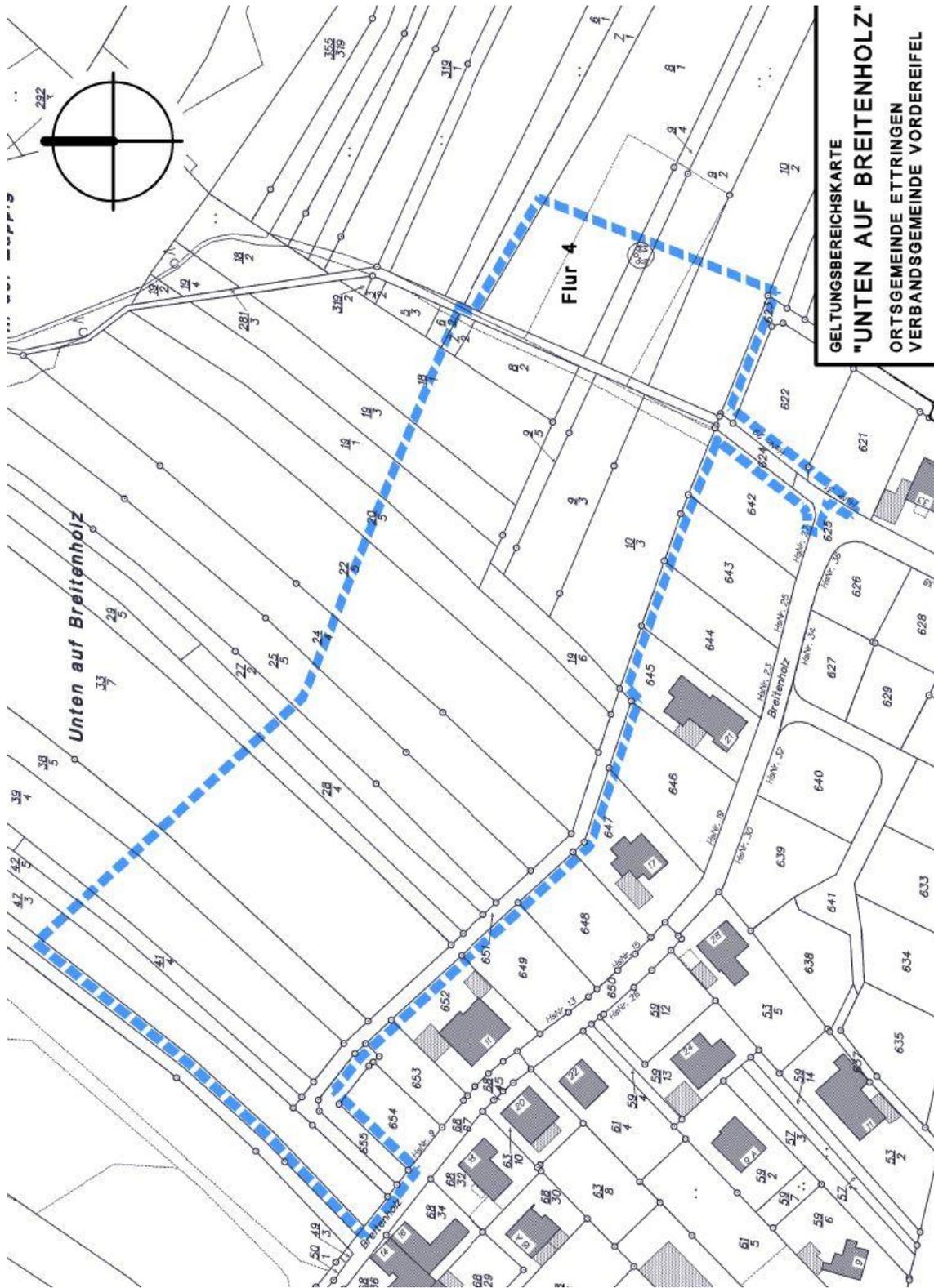


Abb.: Geltungsbereich Plangebiet „Unten auf Breitenholz“ „für den der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst wird (Darstellung um 90° gedreht)

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Veranschlagung				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

Gestaltungsentwurf In der Trift OG Ettringen
 Gestaltungsentwurf Unten auf Breitenholz OG Ettringen